
房地产估价报告

估价项目名称: 本溪市平山区解放北路 8 栋 1 单元 145 号 1
套住宅房地产市场价值司法鉴定评估

估价委托人: 沈河区人民法院

房地产估价机构: 辽宁慧通房地产土地评估有限责任公司

估 价 人 员: 林松(2120100036) 李斯文(2120170072)

估价报告出具日期: 2019 年 6 月 4 日

估价报告编号: 辽慧通房估字[2019]SF 第 025 号

致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

依据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号：（2019）辽01评估鉴执483号】，2019年5月30日至2019年6月4日，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对位于本溪市平山区解放北路8栋1单元145号1套住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为沈河区人民法院在执行申请执行人张玲与被执行人本溪市凤岐房地产开发有限公司、杨金花、王桂芹、本溪中房华鸿房地产开发有限公司、本溪盈鑫物业有限公司借款合同纠纷执行一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该执行行为提供价值参考依据。

估价对象：本次估价对象为位于本溪市平山区解放北路8栋1单元145号的1套住宅公寓房地产，建筑面积397.6 m²，所有权人为王凤军；估价范围包含与估价对象正常使用有关的附属配套设施、房屋内外装修工程及分摊的国有土地使用权。

价值时点：2019年5月30日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：2,036,507元，大写金额为人民币贰佰零叁万陆仟伍佰零柒圆整。（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下页房地产评估结果汇总表。

房地产评估结果汇总表

币种：人民币 单价：元/m² 总价：元

估价对象 \ 估价结果	面积 (m ²)	比较法 单价	收益法 单价	最终单价 取值	评估总价
本溪市解放北路8栋1 单元145号	397.6	5,048	5,195	5,122	2,036,507

需要说明的是本估价报告自提交之日即2019年6月4日起在1年内应用有效。

特此函告。

辽宁慧通房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

二〇一九年六月四日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值类型及其定义.....	6
六、价值时点及其确定理由.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件.....	11
一、估价对象实地查勘照片.....	11
二、估价对象位置图.....	11
三、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号: (2019)辽01评估鉴执483号】复印件.....	11
四、《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件.....	11
五、房地产估价机构备案证书及营业执照复印件.....	11
六、房地产估价师执业证书复印件.....	11

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、本估价报告的一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照《房屋电子登记(簿)查询证明》记载的用途继续使用为假设前提。

2. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场,即假设估价对象产权明晰,手续齐全,在公开市场上自由转让,交易双方都具有完全市场信息,对交易对象有必要的专业知识。

3. 本次估价假设估价对象可享有合理占用的公共配套设施和水、电、气、道路交通、土地使用的权益。

4. 估价委托人为本次估价提供了估价对象的《房屋电子登记(簿)查询证明》等相关文件,本次估价假设估价对象的房屋所有权为合法取得,权属完整且无产权纠纷,估价对象能够正常上市交易。

5. 估价委托人为本次估价提供了《房屋电子登记(簿)查询证明》等资料,我公司已对这些资料进行了查验;在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

6. 我们已对估价对象进行了实地查勘,但未对估价对象的房屋安全及环境污染等影响估价对象价值的重大因素进行的专业检测;在无理由怀疑其存在安全隐患的情况下,假设其能够正常安全使用。

二、未定事项假设

1. 在价值时点,产权人若有任何有关估价对象的应缴而未缴税费,应按照规定缴纳。

2. 委托人提供的《房屋电子登记(簿)查询证明》查询时间为2019年5月30日15时30分23秒,本次估价假设估价对象在价值时点与查询时间的权利状况一致。

三、背离事实假设

在本次估价中，估价对象在价值时点已查封，本次评估未考虑该因素对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

在本次估价中，无不相一致假设。

五、依据不足假设

在本次估价中，无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

2. 本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值和国有土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险。

3. 本估价报告自出具之日(即2019年6月4日)开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

4. 估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

6. 本估价报告专为估价委托人使用，未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构不承担责任。

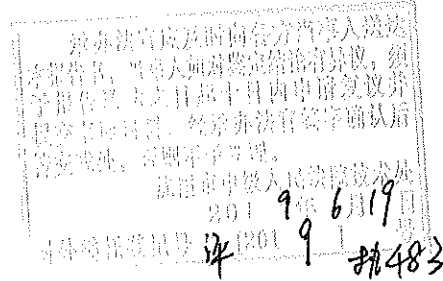
房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈河区人民法院

办案法官：杨红超

联系电话：17341003010



二、估价机构

机构名称：辽宁慧通房地产土地评估有限责任公司

住所：沈阳市和平区和平南大街35号(1-11-1室)

法定代表人：林松

备案等级：贰级

证书编号：第000010160号

三、估价目的

依据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号：(2019)辽01评估鉴执483号】，为沈阳市沈河区人民法院在执行申请执行人张玲与被执行人本溪市凤岐房地产开发有限公司、杨金花、王桂芹、本溪中房华鸿房地产开发有限公司、本溪盈鑫物业有限公司借款合同纠纷执行一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该执行行为提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

本次估价对象为位于本溪市平山区解放北路8栋1单元145号的1套住宅房地产，估价范围包括估价对象室内外装修、配套设施及其所分摊的国有土地使用权；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二) 估价对象基本状况

2019年5月30日，估价人员、办案法官及申请执行人代理人共同进行了实地查勘，情况如下：

1. 估价对象区位状况

估价对象位于本溪市平山区解放北路8栋1单元145号，为“三江商务大厦”内住宅，该大厦东临解放北二路，西临解放北路。周围有好佳城市花园、铁运小区、群策小区等多个已建住宅小区，地理位置较好。估价对象周围路网较发达，距主干道——解放北路较近，道路通达程度良好；附近有16路、18路、51路东线等公交线路在此附近设有站点，另外有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通比较便捷。附近有本溪火车站、市府广场、本钢总医院、文化广场、农业银行、工商银行等公共配套设施，周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖、通气，基本生活设施条件完善。区域空气污染和噪音污染处于本溪市的中等水平，绿化地覆盖度为本溪市平均水平。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于本溪市平山区解放北路8栋1单元145号，为“三江商务大厦”内住宅，该大厦绿化及卫生状况较好。

估价对象所在楼建成于2005年，钢混结构，房屋总层数为25层，大厦有1部步梯，3部电梯。

估价对象所在层数为第21层，东朝向，建筑面积为397.6平方米；大厦外墙部分刷涂料，部分玻璃幕墙装饰，一楼大厅进门为自动玻璃对开门，分层进户门为不锈钢防盗门，估价对象内部顶棚石膏板吊顶，墙面普通刮白，地面铺地砖，塑钢窗，不锈钢护栏扶手，室内为整层分割出多间房间，每个房间实木门，东、西、南、北各朝向均有窗户，采光较好，卫生间位于整层走廊尽头，通上、下水、电、暖等基础设施；房屋结构、门窗等维护状况较好。

3. 估价对象权属状况

据委托方提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》记载：

房屋坐落为本溪市平山区解放北路8栋1单元145号,所有权人为王凤军,身份证号:150429196803124256,所有权证号:本房权证平山区字第2008018670号,发证时间:2008-12-09,共有人:杨金花,共有权证号:本房平山区共字第010061号,证件类别:居民身份证,证件号码:150429196803154228,所在楼层21层,规划用途为住宅,建筑面积397.6 m²,发证时间为2018-12-09,申请执行人:平山法院邓志远,查封来文字号:(2013)平民二初字第588-1号,发文日期:2014-08-22,起始日期:2014-09-27,终止日期:2015-09-27,限制原因:续封。申请执行人:沈阳市沈河区人民法院(张玲):,查封来文字号:(2014)沈河执字第2837号,发文日期:2019-05-30,起始日期:2019-05-30,终止日期:2022-05-29,限制原因:续查封三年(续301-2)送达时间2019-05-30。无抵押,已限制。

五、价值类型及其定义

本次估价结果为估价对象的市场价值。

市场价值是估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

六、价值时点及其确定理由

2019年5月30日,即为实地查勘日期。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定,并经估价委托人确认。

七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

1. 独立、客观、公正原则:要求站在中立的立场上,实事求是,公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则:要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值

或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用，房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1. 国家和地方的法律法规和政策

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过，自公布之日起施行]；

(2) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行]；

(3) 《中华人民共和国民事诉讼法》(2007)主席令第七十五号；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)[2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行]；

(5) 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(2007年9月1日)；

(6) 沈阳市中级人民法院司法评估对外委托操作规程(2014年3月6日)；

(7) 沈阳市中级人民法院对外委托评估、拍卖专业机构管理办法

(2014年8月21日)；

(8) 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

2. 估价标准

(1) 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015) [2015年12月1日起执行]；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) [2014年2月1日实施]；

3. 估价委托人提供的资料

(1) 《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号：(2019)辽01评估鉴执483号】；

(2) 《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件；

(3) 《房屋所有权证》复印件；

(4) 估价委托人提供的其他资料。

4. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

(1) 房地产估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产开发、销售、租赁等方面资料；

(2) 估价机构调查和掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本次评估采用比较法和收益法。

1. 比较法

比较法，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后的得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法，预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3. 估价结果的确定

本次估价采用了比较法、收益法两种方法分别从不同角度测算的房地产市场价格，测算结果相差不大；经综合分析，故本次取两种方法的算术平均值作为其最终的估价结果。

十、估价结果

估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点2019年5月30日的估价结果为2,036,507元，大写金额为人民币贰佰零叁万陆仟伍佰零柒圆整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币 单价：元/m² 总价：元

估价对象 \ 估价结果	面积 (m ²)	比较法 单价	收益法 单价	最终单价 取值	评估总价
本溪市平山区解放北路8栋1单元145号	397.6	5,048	5,195	5,122	2,036,507

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期	盖章
林松	2120100036		2019年6月4日	
李斯文	2120170072		2019年6月4日	

十二、实地查勘期

本次实地查勘的日期为二〇一九年六月四日。

十三、估价作业期

估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即2019年5月30日至2019年6月4日。

附 件

- 一、估价对象实地查勘照片
- 二、估价对象地理位置示意图
- 三、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号：（2019）辽01评估鉴执483号】复印件
- 四、《房屋所有权证》复印件
- 五、房地产估价机构备案证书及营业执照复印件
- 六、房地产估价师执业证书复印件

估价对象部分照片（照片拍摄于 2019 年 5 月 30 日）



估价对象整体外观



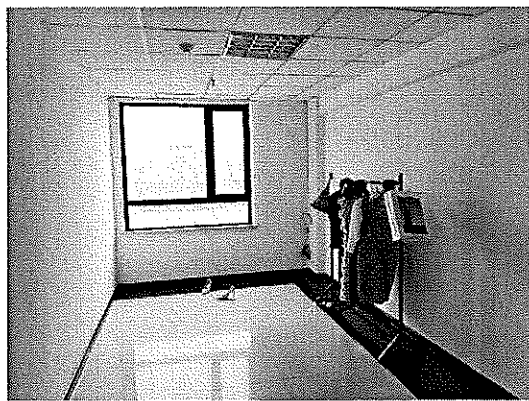
估价对象一楼入口



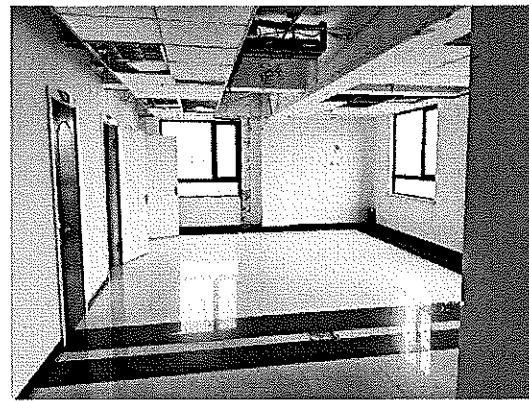
估价对象电梯



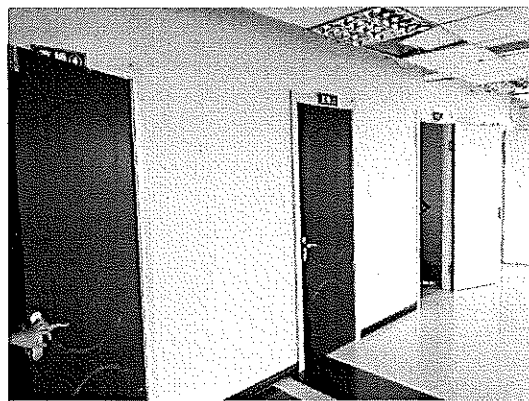
估价对象所在层进户门



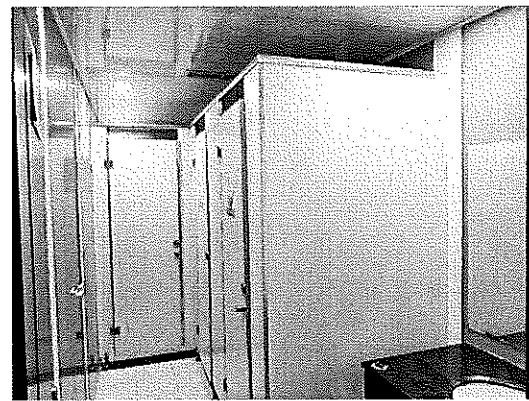
内部



内部



内部



卫生间

沈阳市中级人民法院

司法鉴定委托书

慧通

登记号: (2019) 【330】 执字第 483 号

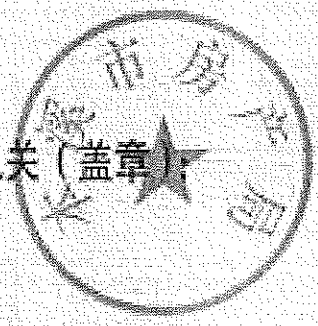
案由案号	(2014)沈河执字第 2837 号借款合同纠纷	委托日期	
当事人信息	原告: 张玲	代理人:	电话: 13898812963
	被告: 本溪市凤岐房地产开发有限公司、杨金花、王桂芹、本溪中房华鸿房地产开发有限公司、本溪盈鑫物业有限公司		
	代理人:	电话:	
案件信息	鉴定标的额: 万元	鉴定资料:	办案人确认签字:
鉴定类别	<input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input checked="" type="checkbox"/> 房地产评估 <input type="checkbox"/> 土地评估 <input type="checkbox"/> 工程造价 <input type="checkbox"/> 工程质量检测 <input type="checkbox"/> 产品质量检测 <input type="checkbox"/> 文检鉴定 <input type="checkbox"/> 其他类鉴定		
委托鉴定项目	杨金花、王凤军共有的位于本溪市平山区解放北路 8 栋 1 单元 145 号, 建筑面积 397.6 平方米的房产		
委托单位	沈河区人民法院		
委托人	杨红超	联系电话	17341003010
		手机	
领导批示	<div style="float: right; text-align: center;"> 单位公章: </div>		
备注			

注: 此表格一式三份, 委托人存卷、市法院技术处备案、鉴定机构留存各一份。无委托单位(法院)公章及市法院对外委托专用章无效。此表不适用法医鉴定及拍卖委托。

本 房权证平山区 字第2008018670 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）



2008年12月25日

附 记

业务编号:32273

房屋编号:64041

共有人
王凤军
杨金花

共有份额
共同共有
共同共有

2012.12.25

12.28/3



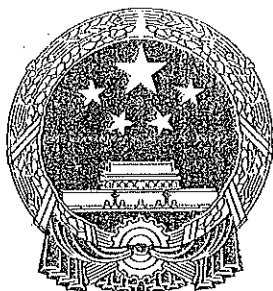
注销登记
2011年11月20日

2011.12.25/24

填发单位(盖章):

填发日期:2008 年 12 月 25 日





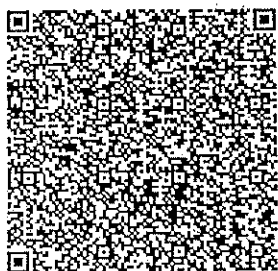
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210102760095452Y

(副本号: 1-1)

名 称	辽宁慧通房地产土地评估有限责任公司
类 型	有限责任公司
住 所	沈阳市和平区和平南大街35号 (1-11-1室)
法定代表人	林松
注册 资 本	人民币壹佰万元整
成 立 日 期	2004年06月29日
营 业 期 限	自2004年06月29日至2024年06月28日
经 营 范 围	房地产评估; 经济信息咨询; 土地评估及咨询; 房地产经纪与代理; 房地产信息咨询; 企业营销策划。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2017年 0月 0日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：辽宁慧通房地产土地评估有限责任公司
法定代表人：孙松
(执行事务合伙人)

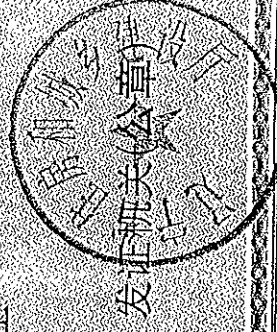
住所：沈阳市和平区和平南大街35号

统一社会信用代码：91210102760095452Y

备案等级：贰级

证书编号：第000010160号

有效期限：2018年4月10日至2021年4月9日止



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00151187

姓名 / Full name

李斯文

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210106198503242140

注册号 / Registration No.

2120170072

执业机构 / Employer

辽宁慧通房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-10-30

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00135546

姓名 / Full name

林松

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210106196807084314

注册号 / Registration No.

2120100036

执业机构 / Employer

辽宁慧通房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-31

持证人签名 / Bearer's signature

